

Hnoðraholt og Smalaholt

Örvasalir 26

Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa nr. 35 þann 24. nóvember 2025
ONE / 2511496

Greinargerð: Vísað er í gildandi deiliskipulag Hnoðrahólts og Smalahólts, samþykkt í bæjarráði Kópavogs 7. september 2006. Svæðið sem breytingin nær til er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem íbúðarsvæði númer 4 (ÍB-4).

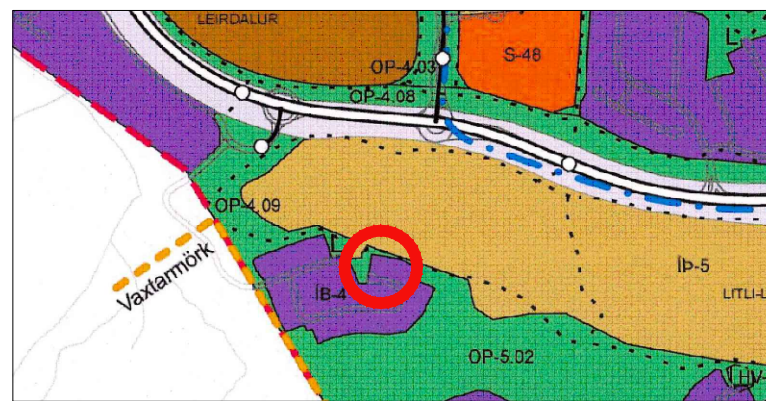
Forsendur og rök fyrir breytingunni: Í gildandi deiliskipulagi er leyfilegt hámarksflatarmál Örvasala 26, 170 m² en núverandi flatarmál hússins er 221,1 m² einnig er heimilt að hafa kjallara undir hluta hússins sé það á einni hæð. Fordæmi eru fyrir sambærilegum breytingum á aðliggjandi lóðum t.a.m. á lóð nr. 24 við Örvasali.

Tillaga að breytingu: Í breytingunni felst að óútgrafið rými undir húsinu fyrir sjónvarpsherbergi, klósett og geymslu yrði tekið í notkun. Það yrði stækkun upp á alls 49,2 m². Leyfilegt hámarksflatarmál hússins á lóðinni verður því 270,3 m². Stækkunin er innan byggingarreits. Upprunalega var gert ráð fyrir að húsið yrði á einni hæð en með stækkuninni breytist það og verður húsið í deiliskipulagi á tveimur hæðum. Útveggir haldast óbreyttir og ekki er verið að fjölga gluggum eða hurðum. Tillagan er hnitsett í ÍSNET 93.

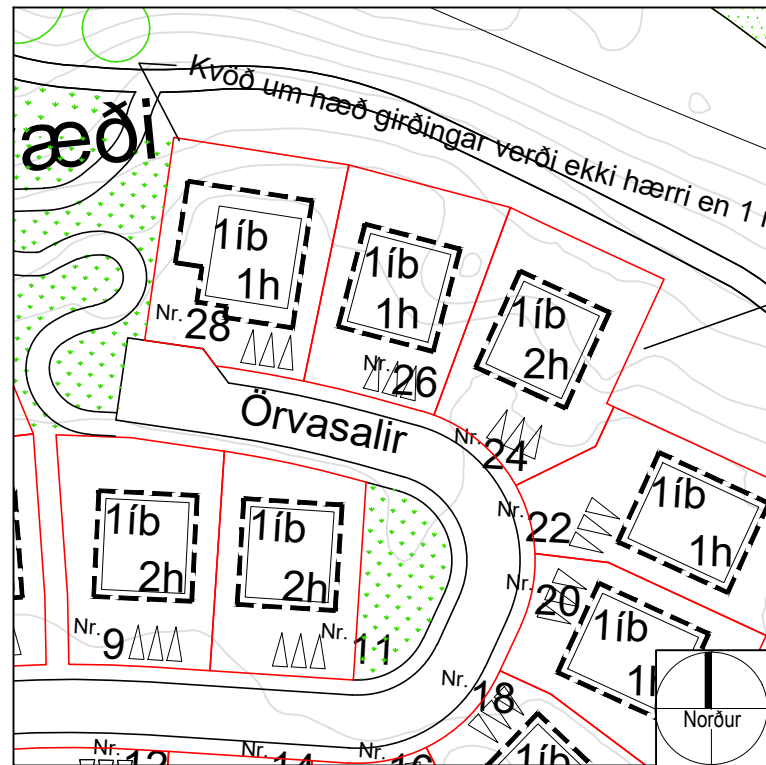
Ferill máls: Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. nóvember 2025 var lögð fram umsögn Kjartans Ólafs Sigurðssonar byggingarfræðis um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Var erindinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 24. nóvember 2025 var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 17. nóvember 2025, og samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að fyrir hagsmunaaðilum við Örvasali 9, 11, 20, 22, 24 og 28.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI KYNNINGARUPPDRATTUR

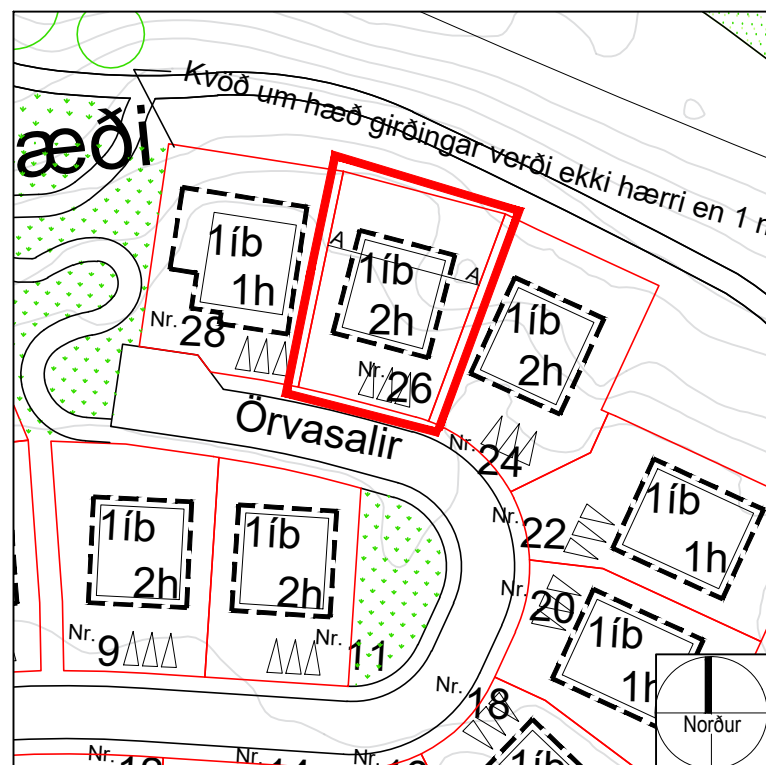
Skýringar			
	Mörk breytinga		Ytri byggingarreitur
	Stækkun / Breytingar		Innri byggingarreitur
	Fjöldi hæða og kjallari		Mörk skipulagssvæðis
	Kvæð um trjágróður		Lóðamörk
	Göngustígur		



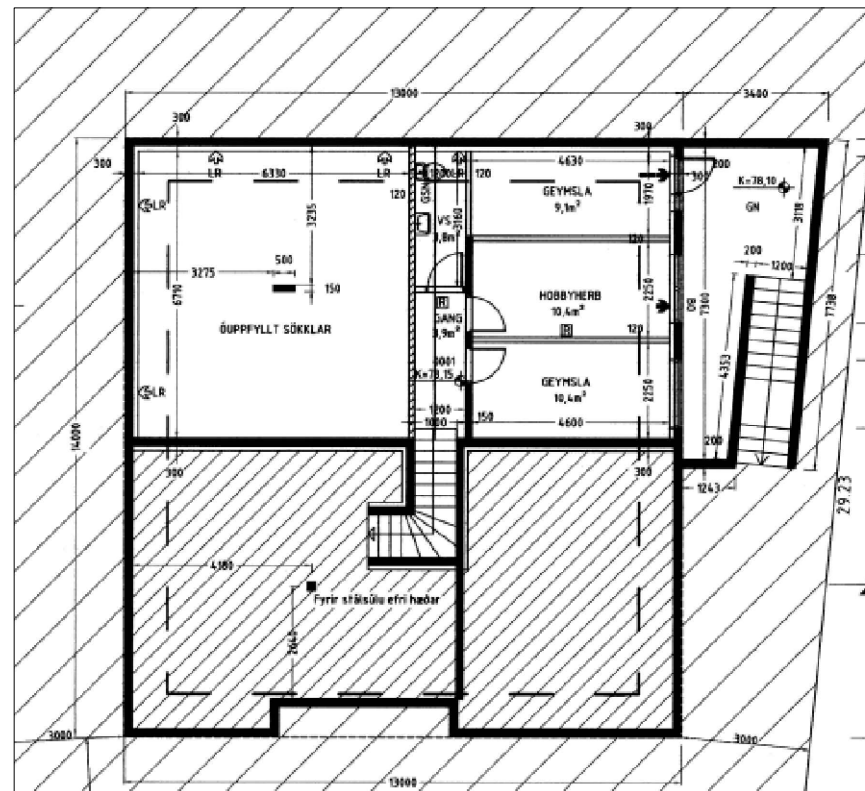
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021



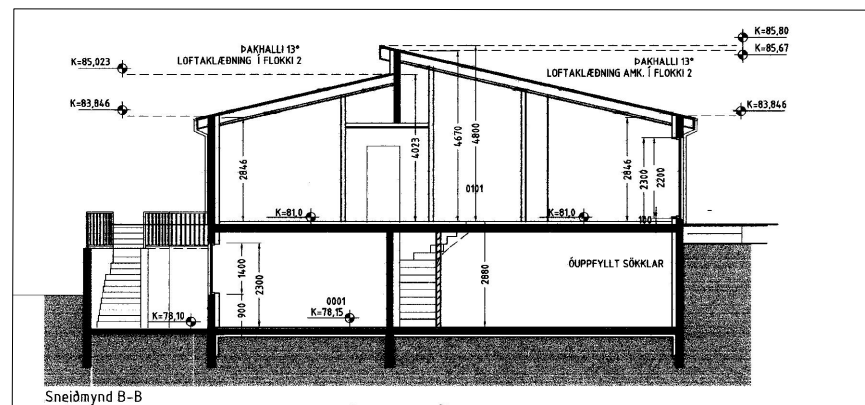
Deiliskipulag: Hnoðraholt og Smalaholt í mkv. 1:1000
Samþykkt í bæjarráði 7. september 2006 m.s.br.



Tillaga - Breytt deiliskipulag:
Örvasalir 26 í mkv. 1:1000

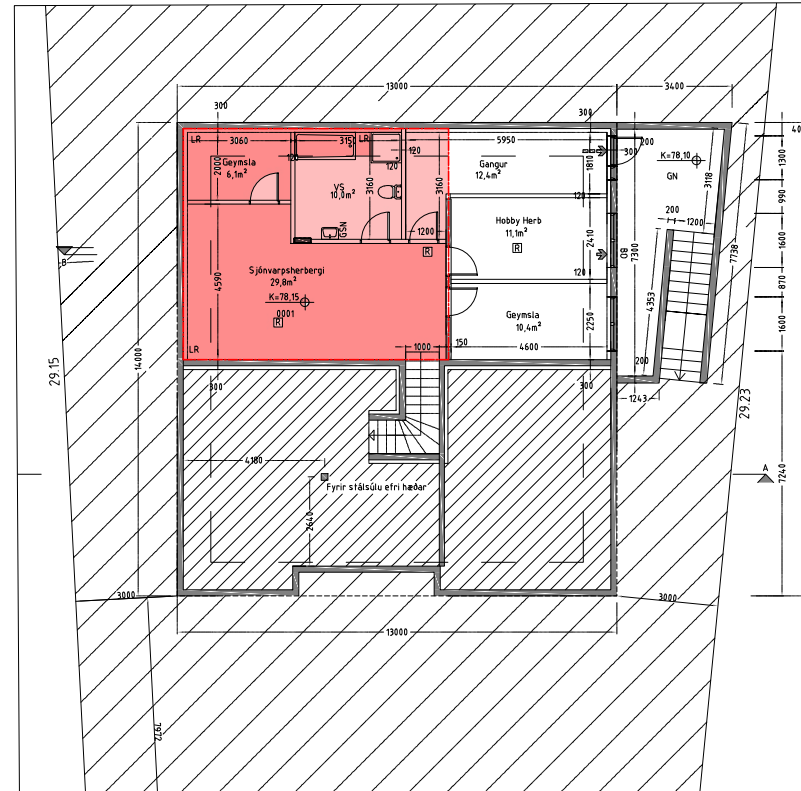


Núverandi staða. Grunnmynd jarðhæðar.

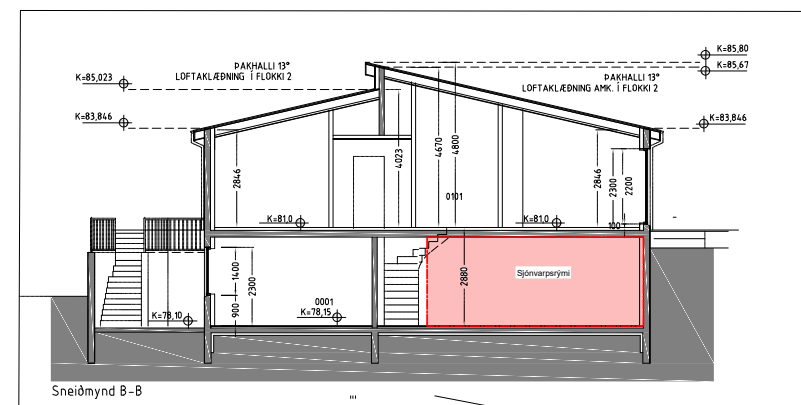


Núverandi staða. Sneiðing A-A.

Skýringarmyndir / hönnuður: Kjartan Ó. Sigurðsson, byggingafræðingur



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Grunnmynd jarðhæðar. Óútgrafið rými tekið í notkun.



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Sneiðing A-A sem sýnir óútgrafna rýmið sem taka á í notkun.